

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
„ЧЕРНО МОРЕ ХОТЕЛ МЕНИДЖМЪНТ“ АД
31 ДЕКЕМВРИ 2018 ГОДИНА



СЪДЪРЖАНИЕ:

Обръщение на ръководството

I. Въведение

II. Организация и начин на представяне. Обща информация.

1. Резюме

2. Предмет на дейност

3. Организационна структура

4. Органи на управление

III. Преглед на дейността на дружеството през 2018 година

1. Характеристика на дейността

2. Преглед на инвестиционната дейност

3. Финансов преглед на дейността

IV. Отговорности на ръководството

V. Важни събития настъпили след датата на съставяне на годишния финансов отчет

VI. Научноизследователска и развойна дейност

ОБЪЯВЕНИЕ НА РЪКОВОДСТВОТО

Уважаеми дами и господа акционери,

„Черно Море Хотел Менеджмънт“ АД изпраща поредната успешна година. Това не беше обикновена година, защото „Черно море“ навърши 40 години. Постигнатите резултати отново потвърждават добрата работа на целия екип от професионалисти, с който се е обслужвала бизнеса от създаването на хотел „Черно море“ до днес.

През 2018 година „Черно Море Хотел Менеджмънт“ АД целесъобразно предприе множество и различни маркетингови кампании, насочени към намиране на нови клиенти и запазване на съществуващи такива. Проактивната и приемствена политика на продажби е насочена към туристически агенции, компании на местно ниво, както и към интернационални такива.

Продължи утвърдената от години традиция „Хотел „Черно море“ да бъде домакин за провеждане на множество културни и творчески срещи и събития, както с национално така и международно участие, с цел популяризиране на българското изкуство в световен мащаб.

Основното предимство на хотела – неговото централно местоположение и съвременните зали бяха достатъчна предпоставка през 2018 година Ръководство на дружеството да продължи с изпълняването на инвестиционната програма, предвиждаща поетапно обновяване и осъвременяване на материалната база на хотела. Приключи ремонта на ескапи стаи от още 4 етаж – 4, 3, 2 и 1 етаж.

Благодарим на нашите клиенти, партньори и акционери за лоялността и доверие, което ни дава. Заб този успех стаи професионализъм и лична ангажираност на служителите ни. Оценяваме високо труда и мотивацията им да посрещат нуждите на клиентите и да работят за успеха на дружеството.

1. ВЪВЕДЕНИЕ

Ние, членовете на СД на "Черно Море Хотел Менджмънт" АД, водени от стремежа да управляваме дружеството в интерес на акционерите, изготвихме настоящия Годишен доклад за дейността на "Черно Море Хотел Менджмънт" АД през периода 01.01.2018 г. - 31.12.2018 г. /Доклада/. Докладът е съставен съгласно изискванията на чл.39 от Закона за счетоводството и гл.XIV, раздел X от Търговския закон и представя протичането на дейността и състоянието на дружеството и разяснява годишният финансов отчет, както и друга съществена информация относно резултатите от дейността и финансовото състояние на дружеството. Докладът е неразделна част от финансовия отчет, одитиран от регистриран под №198 и избран от ОСА одитор Екатерина Славкова - Йорданова.

II. ОРГАНИЗАЦИЯ И НАЧИН НА ПРЕСТАВЯНЕ. ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ

1. РЕГИСТРАЦИЯ

"Черно Море Хотел Менджмънт" АД е акционерно дружество със седалище и адрес на управление - гр.Варна, бул."Сливница" № 33. Варненския окръжен съд с решение № 3283 от 08.01.1997г. вписа дружеството в Регистъра за търговски дружества под № 17, том.140, стр.74 по фирмено дело № 3283/1997 г. Дружеството е регистрирано в Агенцията по вписванията към Търговския регистър под ЕИК: 103167660. Акционерното дружество е с основен капитал 500 000 /петстотин хиляди/ броя акции с номинална стойност от 1 /един/ лев за всяка една акция. Видът на всички акции, в които е разпределен основният капитал е поименни безалични акции, регистрирани с емисията ценни книжа на основание чл.22, т.1 и чл.33, т.3 от Правилника на "Централен депозитар" АД и глобален сертификат, издаден на основание чл.23 от Правилника на "Централен депозитар" АД за вписване на емисия в регистъра за безалични акции на депозитара. На емисията ценни книжи, емитирани от дружеството е присвоен идентификационен номер BG 1100055984. Между дружеството "Черно море хотел менджмънт" АД и "Централен депозитар" АД е сключен договор с предмет - поддържане на актуален регистър на ценни книжа чрез откритите при него сметки, ежегодно подновяван още от 2002 г., а преди това същото се отнася и за дружеството, на което е правоприемник. "Черно море хотел менджмънт" АД е вписано в Регистъра на Централен депозитар под №15991.

2. ПРЕДМЕТ НА ДЕЙНОСТ

"Черно Море Хотел Менджмънт" АД е с предмет на дейност: хотелерство и ресторантьорство, външно – търговска дейност, внос, износ, реекспорт, сделки с интелектуална собственост, продажба на вносни и местно произведено стоки, организиране на забави и хазартни игри, след получаване на необходимите разрешения и лицензи, туроператорска дейност, туристическа, агентска дейност, след получаване на

необходимите разчетителни и лиценз, трансфер и пренос на патенти и това, след получаване на лиценз и разчетителни по съответния ред, строгите и редовни дейности по вътрешно престройство, неуспешаващи разчети за строеж, интериор и екстериорен дизайн, конферентна дейност и организация на семинари и търговски изложби и прова, анимация и организация на забавни игри, радостни и развлекателни дейности и мероприятия, фитнес и спа процедури, покупки-продажба и обмяна на валута, сделки с валутни ценности, които са под валутен контрол, ценни книжи и др.

Дружеството развива своята основна дейност чрез Интерхотел "Черно море", въведен в експлоатация през 1978 година. Хотелската база отговаря на категорията "4 звезди". Заведението за хранене – ресторант и лоби бар са тризвездни.

3. Корпоративни ценности:

Девиз: "Насъживейте града, обичайте морето!"

Визия: "Да подобрим качеството на предлаганите от нас услуги, като предложим на нашите клиенти една допълнителна стойност, която им позволява да се чувстват по-добре и да ни се доверяват по-често!"

Корпоративна култура на уещя се организираща:

Почтеност и грижа за хората, творчество и способност за промяна, непрекъснато повишаване на квалификацията, обмяна на знания и нови идеи, компетентност и ефективна работа в екип – това са най-важните характеристики на културата на "Черно Море Хотел Менджмънт" АД

4. Организационна структура – представена е в Приложение 1 към настоящия доклад.

5. Управителни органи

Дружеството има еднолична структура на управление. Органи на управлението на "Черно Море Хотел Менджмънт" АД са:

- Общо събрание на акционерите;
- Съвет на директорите.

Съветът на директорите към 31.12.2018 г. се състои от трима членове с мандат до 25.08.2021 г. както следва:

Даниел Николов Лечев – Председател на Съвета на директорите;

Иван Джумитров Иванов – Изпълнителен Директор и Член на Съвета на директорите;

Николай Пенчев Пенчев – Член на Съвета на директорите.

II. ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО ПРЕЗ 2018 Г

1. ХАРАКТЕРИСТИКА НА ДЕЙНОСТТА:

„Хотелиерството е индустрия, която датира още от времето, когато във Витлеем е имало „сърхърезвряване“. Оттогава са се променили както технологиите, така и качеството на предоставените услуги. Важна отличителна черта на хотелиерството е, че съществуват основни различия в това, което привлича клиентите при избор на хотел. Техният избор е извештрпване в преживяване, изискващо стил и качество. Очевидно потребителите отсвят в хотел по множество причини, във връзка с бизнес или свободно време. Причините да използват хотелиерски продукт отиват много откъд елементарната потребност от преди 2000 години – потребността от стая за защита през нощта. Накратко, днешната хотелиерска индустрия е както покупка на приключение, толкова и продукт на пътуването.“ доц. д-р Таня Парушева

1.1. Основни показатели за реализация на продукта

Дружеството извършва туристическа дейност, съгласно изискванията на Закона за туризма. Основната дейност на дружеството е хотелиерство и ресторантьорство. Клиенти на предоставените туристически услуги са дружества, развиващи типооператорската и туристическата агентска дейност, юридически и физически лица. Основна роля за определяне на комплексния туристически продукт има местоположението на хотел „Черно море“ в центъра на гр. Варна и изразеният му характер на тип „градски хотел“. Туристическият продукт е ориентиран основно към морски туризъм, културно - опознавателен туризъм и конгресен туризъм. Заради това се наблюдава известна сезонност при реализиране на туристическия продукт като месеци с относително непостоянни приходи статистически са наблюдавани през м. януари, февруари, март и април. Основните направления на продукта са:

● Морски туризъм – сезонна заетост, индивидуални и групови пътувания;

организиран и неорганизиран пътувания; продажба на почивки на вътрешния и международен туристически пазар от типооператори и туристически агенции; продажба на място (главно на клиенти от вътрешния пазар).

● Конгресен туризъм и корпоративни прояви – целогодишно.

1.2. Основни конкуренти за „Черно море хотел мениджмънт“ АД са занимаващи се с хотелиерство по Северното Черноморие и главно в гр. Варна и предлагащи сходен туристически продукт. За разлика от останалите градски хотели в гр. Варна, хотел „Черно море“ има забележително предимство: уникалност по отношение на местоположението. Силните страни на „Черно море хотел мениджмънт“ АД, даващи преднина в предлагането на туристически услуги могат да се посочат така:

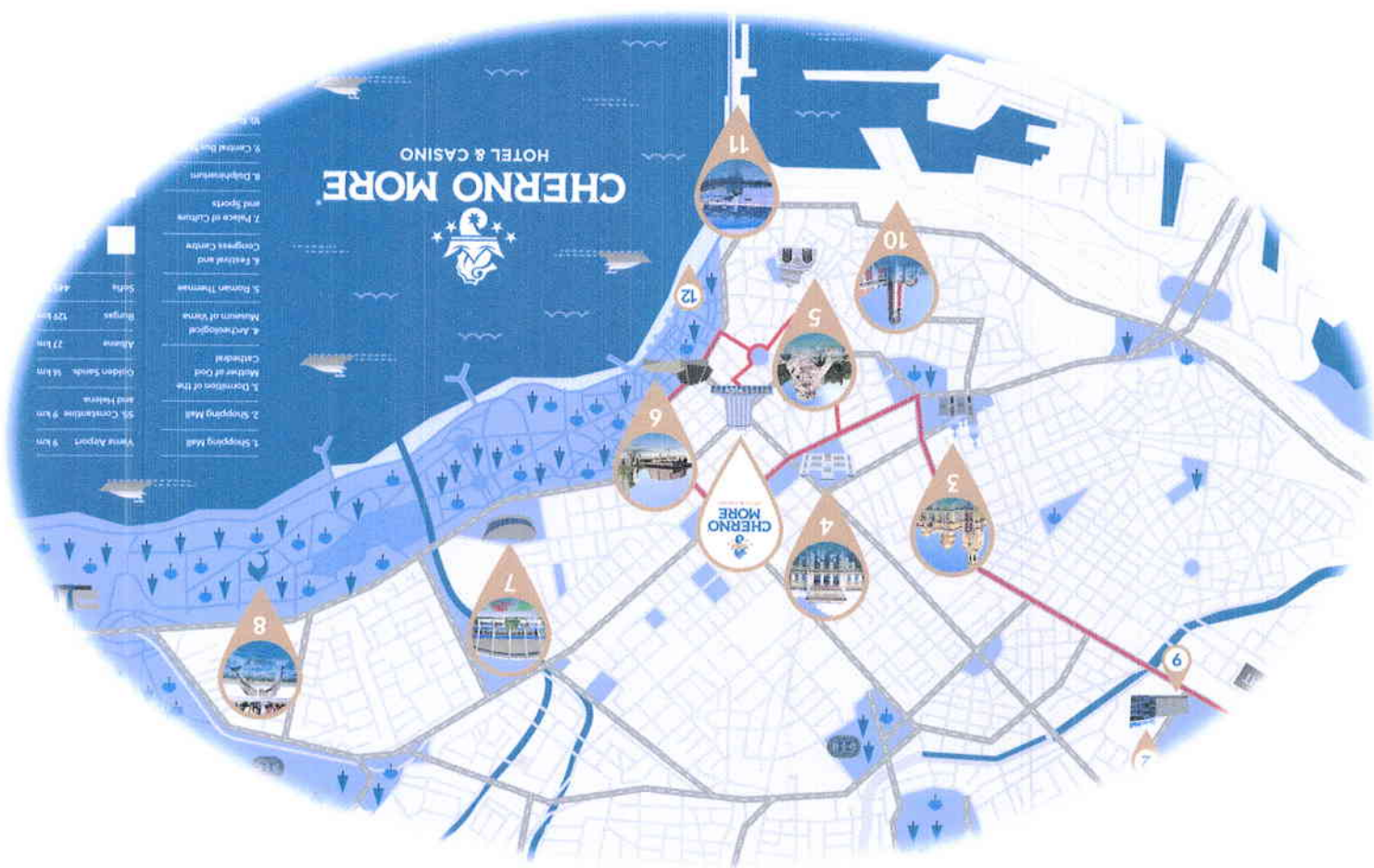
● Интериран туристически продукт – всичко под един покрив и широка гама на

предлаганите услуги – Хотел "Черно Море" е четиризвезден хотел, който предлага на своите гости 201 двойни и единични стаи и 1 апартамент с панорамен изглед към града и морето, 3 конферентни зали, панорамен ресторант, казино, боулинг, кафе-сладкарница, панорамен коктейл бар, ресторант на партерен етаж и паркинг.





● **Атрактивно местоположение** - хотел "Черно Море" е разположен в самия център на град Варна, в непосредствена близост до морската градина и плажа. В съседство се намират културни и исторически забележителности, както и удобни транспортни връзки към всички краища на града и морските курорти. Хотелът е само на 15 км от летище Варна и на 2 км от жп гара Варна;

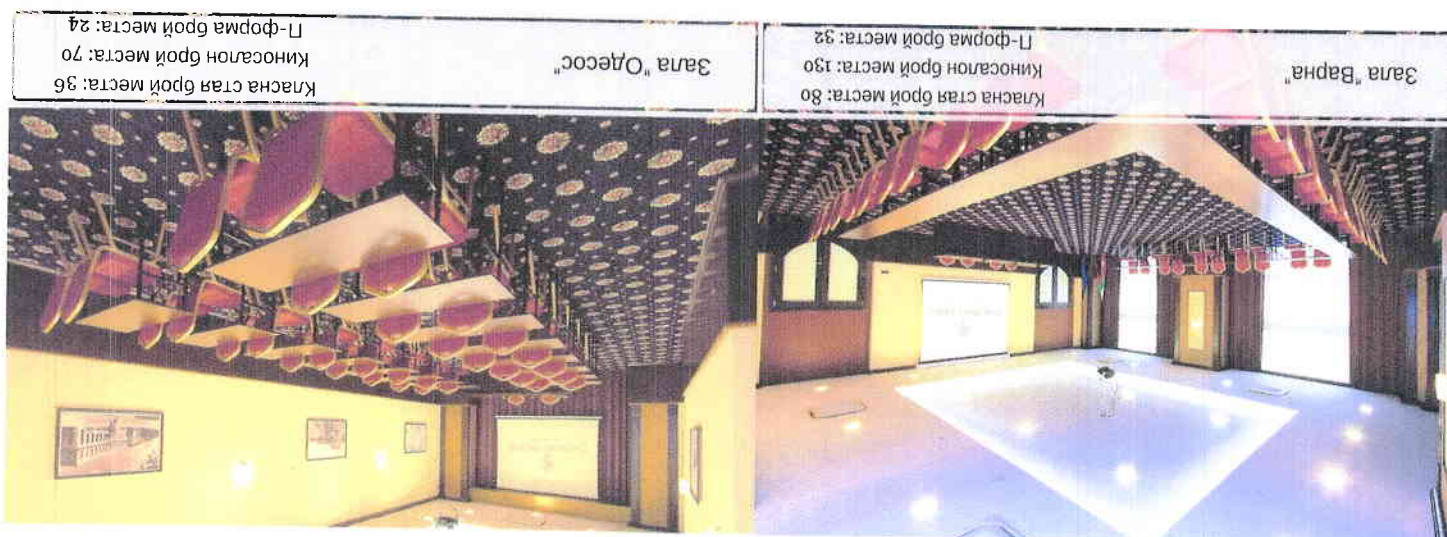
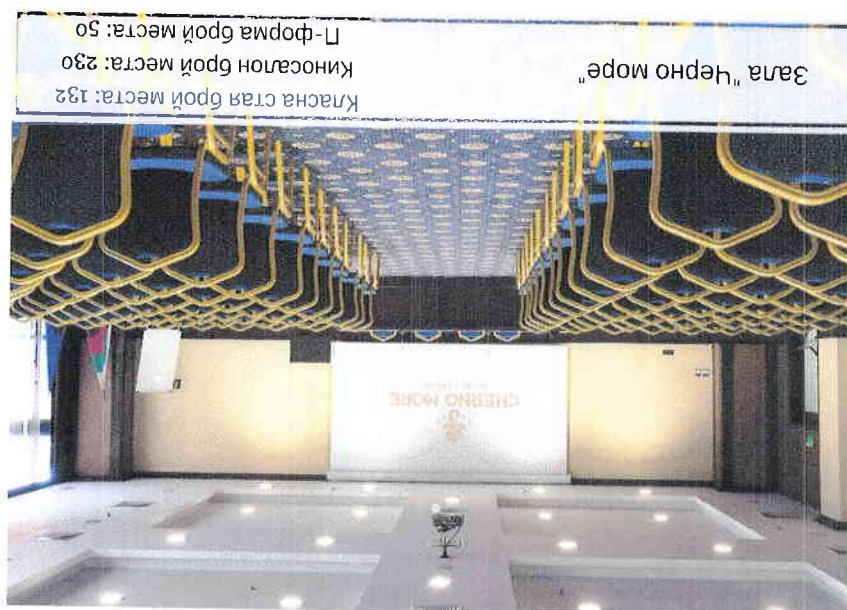


● **Много добри условия за конферентен туризъм** - хотел "Черно Море" е идеалния избор за бизнес срещи, конгреси и конференции - 3 напълно оборудвани конферентни зали с капацитет между 80 и 230 места, с климатик, съвременно техническо оборудване, професионално обслужване и Интернет връзка. Безспорни са предимствата на хотела и атрактивността му за привличане на повече клиенти за конгресен туризъм и корпоративни прояви. Това е един от важните елементи за повишаване на ефективността от дейността му и увеличаване на продажбите на туристически услуги.

1.3. Продажби

През 2018 г. беше направена пълна реновация на 4 хотелски етажа (4, 3, 2 и 1-ви етаж), общо 67 стаи, като 7 от тях станаха тип „Делюкс“, беше изградена 1 инвалидна стая, оборудвана по всички съвременни стандарти и изисквания, а останалите 59 стаи – тип „Класик“. На разположение на гостите на хотел „Черно Море“ през 2018 г. бяха общо 208 помещения, от които 1 апартамент, 1 инвалидна стая, 46 стаи Делюкс, 92 двойни стаи Класик, 4 двойни комфортни стаи със сталя, 8 двойни разширени стаи, 56 икономични двойни стаи.

Поетапно обновяване и модернизирание на хотелската база.



„Продажбите са живителната сила на бизнеса. По време на война има само две неща: производство на куршуми и стрела с куршум. В бизнеса има само две неща: покупка на продукт или услуга и продажба на продукт или услуга.“ Greg Gianforte – основател на базирания на облак софтуер за управление на връзките с клиентите RightNow.

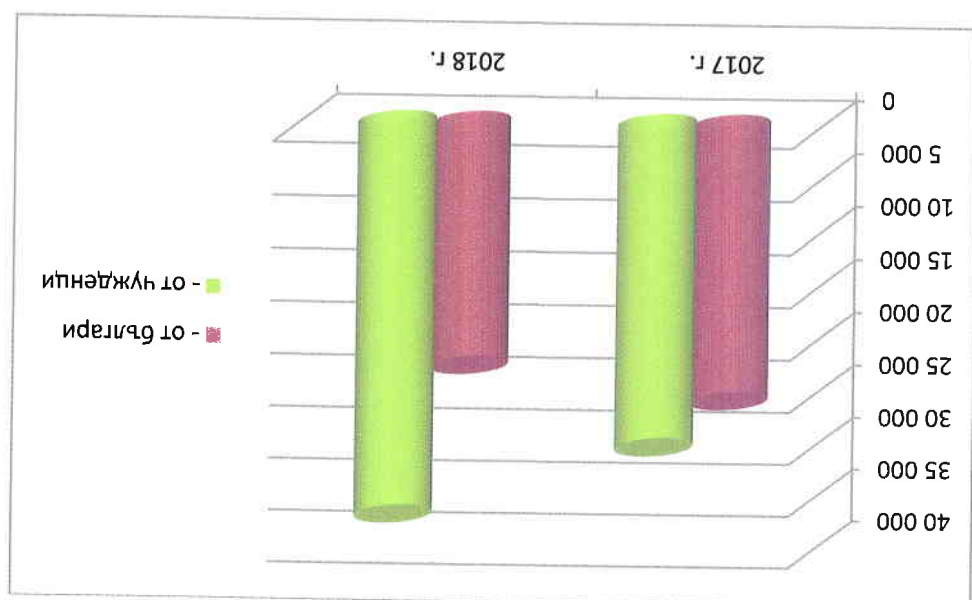
По отчетни данни към 31.12.2018 г. се наблюдава следната структура на продажбите по пазари на база за брой пренощували лица и реализирани нощувки:

	2016 г.	2017 г.	2018 г.	Ръст 2018г: 2017г.
Брой пренощували лица	20 614	25 949	26 505	+556
- от България	11 114	13 029	12 114	-915
- от други страни	9 500	12 920	14 391	+1 471
				+10%

Таблица 1

	2016 г.	2017 г.	2018 г.	Ръст 2018г: 2017г.
Реализирани легло-нощувки	47 100	56 971	60 571	+3 600
- от България	22 720	26 205	23 091	-3 114
- от чужденци	24 380	30 766	37 480	+6 714
				+18%

Таблица 2



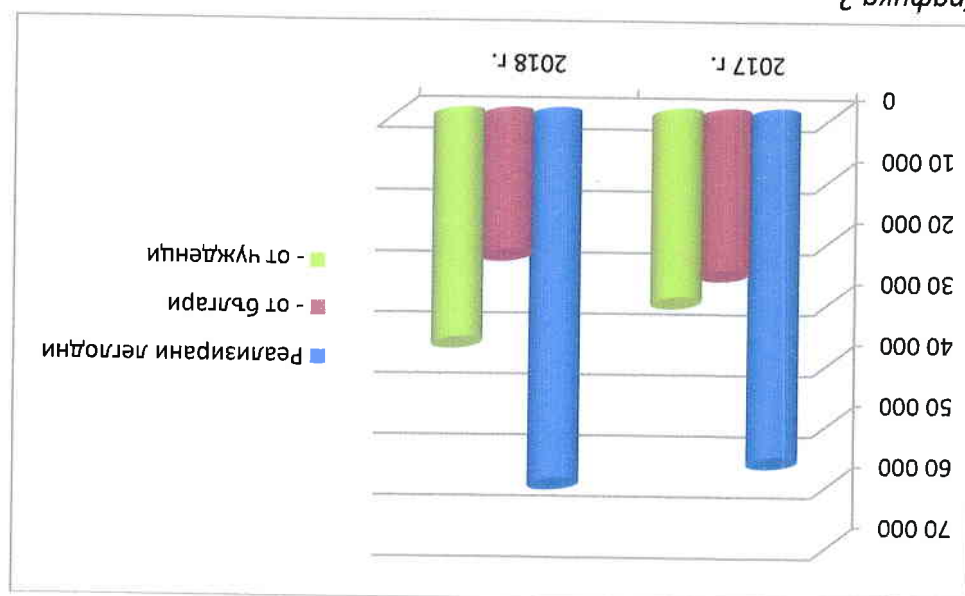
Графика 1

Брой гости по националности	2017 г.	2018 г.	Разлика	Ръст 2017 / 2018
Турция	3 018	2 515	-503	-
Полша	2 182	1 108	-1 074	-
Украйна	173	333	+160	+48%
Русия	391	505	+114	+23%
Румъния	584	789	+205	+26%
Германия	1 013	942	-71	-
Италия	318	605	+287	+47%
Великобритания	537	646	+109	+76%
Гърция	441	777	+336	+43%
Холандия	374	284	-90	-
Израел	479	1 298	+819	+270%
Франция	281	992	+711	+353%
Белгия	264	213	-51	-

Данните в следващата таблица показват броя гости по националности в сравнение с 2018 г.

Посочените данни очертават тенденция на увеличение на броя на преминалите гости и реализираните ношувки в хотела през 2018 г., като ръстът е както в броя на пренощуващите лица, така и в броя на реализираните ношувки. Основно увеличение се наблюдава при чуждестранните гости в сравнение с 2018 г.

Графика 2

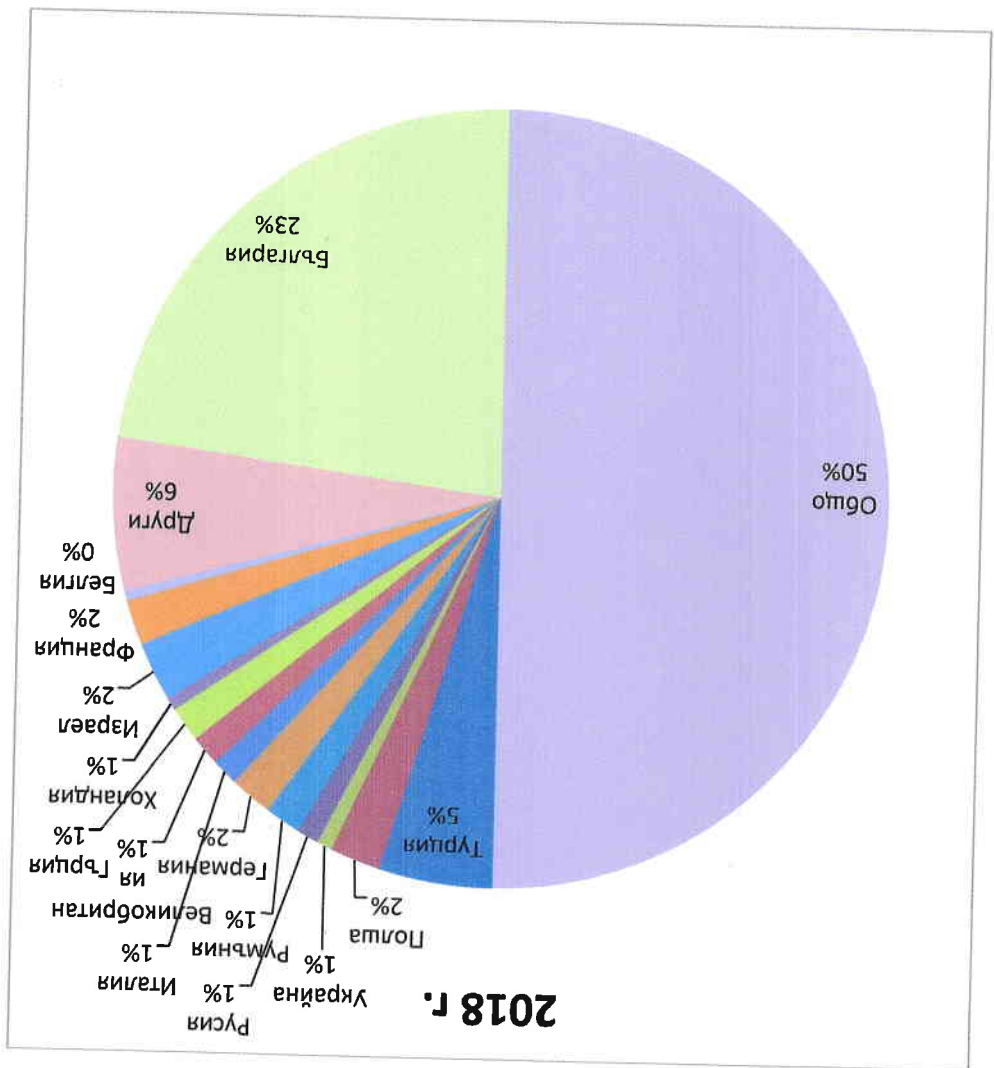


Неорганизирани	корпоративни	клиенти	продажби	Интернет	Туроператори	Казино
----------------	--------------	---------	----------	----------	--------------	--------

Анализът на каналите за продажба дава следното разпределение на броя гости:

През 2018 г. основен ръст имат гостите от Израел, Франция, Гърция, Италия, при традиционните посещения на гости от Турция и Полша се наблюдава спад.

Графика 3



Разпределение на гостите по националности през 2018 г.

Други	2 865	3 384	+519	+18%
България	13 029	12 114	-915	-
Общо	25 949	26 505	+556	+2%

7 379	6 038	4 899	7 138	1 051
-------	-------	-------	-------	-------

1.4. Проведени рекламни кампании през 2018 г.

Хотелският маркетинг не само ни дава отговори на въпроси, които си задаваме, но и на такива, които не си задаваме. Това отваря огромна възможност за разработване на нови предложения, които задоволяват неосъществени желания на клиентите и така ги правят още по-доходоносни. А правилните и целенасочени действия по маркетингането на хотелския продукт са „крайтълния камък“ за успешната му реализация на туристическия пазар и са в основата на една дългосрочна цел, каквато е изграждането и налагането на разпознаваема търговска марка, способна да генерира лоялни и доволни клиенти.

През 2018 г. бяха проведени няколко по-малки рекламни кампании, включващи обновяване на визитите на рекламните позиции на хотела на летище Варна и билбордовете в града, както и провеждане на кампанията с реклами в радиомрежата на Нет FM (основно в БГ радио) по повод на различни празници (8-ми март, Св. Валентин, Нова година и др.).

Хотелът беше представен и на две туристически изложения – EMITT Istanbul през м. Януари съвместо с колегите от казино „Черно море“ и най-голямото българско изложение Ваканция СЛА в София през м. февруари 2018 г., където се проведе среща с настоящи и потенциални бъдещи партньори от туристическия бранш. За участието в изложениата бяха изработени нови рекламни брошури на хотела на 3 езика – български, английски и турски език.

Продължава провеждането на театралните постановки в есенно-зимния и пролетен период, които вече се радват на по-голям интерес и по-широка публика.

Хотелът е и домакин и съорганизатор на две нови изложения за град Варна – сватбеното изложение **Varna Wedding Expo**, на което участие вземат представители на сватбени агенции, кетъринг компании, официални облекла, бижутери и др. и **Varna Beauty Space**, на което професионалисти в областта на фризьорство, козметика и др. представят новостите и тенденциите в сферата на модния бизнес.

През 2018 г. беше отпразнувана 40 г. от завършване и откриване на хотел „Черно море“. Бяха поканени представители на Варненската обществност и партньори в годините на организиран коктейл в ресторант „Панорама“, където краеведът Християн Облаков направи представяне на историята на хотела и разказа интересни случаи и градски легенди. Събитието беше популяризирано с пресконференция с участието на Варненски медии и беше отразено в няколко печатни и електронни издания.

Друго основно събитие през изминалата година беше и организирането на по-малко празненство по случай посрещането на Нова година на две места – в ресторант „Панорама“ и в зала „Черно море“. В ресторанта посрещнаха Нова година наши румънски гости, а в залата

празненството беше обявено и се проведе като "Бал с маски" с тематична програма и аксесоари за гостите.

Колелите от отдел Маркетинг и ръководството на хотела ще продължат с усилията си за разширяване на организиранияте активности и повишаване имиджа на хотела и през 2019 г., когато с обновяване на цялостната хотелска база се надяваме да създаваме още повече довольни клиенти и партньори.

ИЗВОД: Данните за 2018 година сочат увеличаване на финансовите показатели, както и увеличаване броя на обслужените гости и реализираните нощувки в хотела, което доказва правилната политика за развитие на дружеството. Инвестициите в обновяване на хотелската и конференционна база, както и осъществяването на предлаганите услуги са основна предпоставка за развитие на дейността и за увеличаване на приходите от основни и допълнителни услуги.

Хотел "Черно Море" продължава да е един от основните партньори за град Варна в сферата на бизнес – туризма и организиранияте мероприятия. Основното предимство на хотела – неговото централно местоположение и съвременните зали са основна предпоставка за добро позициониране в сферата на туристическия и бизнес услуги.

Обновяването на базата, подобряването на качеството на обслужване и специалното внимание към повишаването на квалификацията и обучението на персонала ще бъдат основни цели на ръководството и през тази година.

2. ПРЕГЛЕД НА ИНВЕСТИЦИОННАТА ДЕЙНОСТ. ИЗПЪЛНЕНИЕ НА ИНВЕСТИЦИОННАТА ПРОГРАМА НА ДРУЖЕСТВОТО ЗА 2018 Г.

"ИНДУСТРИЯТА, ПРЕДЛАГАЩА ГОСТОПРИЕМНОСТ", КАКТО АЛП АТИЛА НАРИЧА ХОТЕЛИЕРСКИЯ БИЗНЕС, Е ПОСТОЯННО РАЗРАСТВАЩ СЕ ПАЗАР, ВЪПРЕКИ ЧЕ Е НЕВЪЗМОЖНО ДА СЕ ПРЕВЪРТ СЪЩЕСТВУВАЩИТЕ ХОТЕЛИ И ДА СЕ НАПРАВИ СТАТИСТИКА КОЛКО НОВИ СЕ ОТКРИВАТ ВСЯКА ГОДИНА. ФАКТ Е ОБАЧЕ, ЧЕ ГОЛЕМИТЕ ВЕРИГИ ПОСТОЯННО УВЕЛИЧАВАТ БРОЯ НА ХОТЕЛИТЕ СИ, А ЕДНОВРЕМЕННО С ТОВА НА ПАЗАРА НАВЛИЗАТ И МАЛКИ СОБСТВЕНИЦИ.

С цел да осигурим за гостите си място, което да съчетава всички предимства и достижения на модерния дизайн, продължихме *Инвестиционната програма* на дружеството за 2018 година, която беше логично продължение на работата през последните няколко години. Продължи започналото през 2014 година поэтапното обновяване и усъвършенстване на материалната база

на хотел "Черно море" чрез реконструкция и модернизация на съществуващата база:

Общо инвестиционни разходи сграда 2018г. – 1 391хил. лв., от които:

- Реконструкция ет. 1-4 – 901 хил.лв.
- Реконструкция ет. 11-14 – 208 хил.лв.
- Подготовка и проектиране на реконструкция и модернизация на партерен етаж и подземни части – 209 хил.лв.
- Текущ ремонт сграда и съоръжения - 73 хил.лв.

3.Финансов преглед на дейността



3.1. Обобщена финансова информация

Финансово състояние

Показатели	2018г.	2017г.	2016г.
хил.лв.	хил.лв.	хил.лв.	хил.лв.
Всичко активи	7 540	5 965	4 025
Нетекущи активи	6 640	5 323	3 655
Текущи активи	900	642	370
Всичко капитал и пасиви	7 540	5 965	4 025
Собствен капитал	4 232	4 038	3 744
Нетекущи пасиви	-	-	-
Текущи пасиви	3 308	1 927	281

През финансовата година, завършваща на 31 декември 2018г. се наблюдава повишаване в стопанската активност на дружеството, което води до промени в неговото финансово състояние. Основни насоки в дейността му, съответно основни източници на доходи остават експлоатацията на хотел "Черно Море" и отдаването под наем на обособени части от същия с различно търговско предназначение. Запазват се тенденциите, наблюдавани от края на предходната финансовата година, изразяващи се в продължаващо увеличаване на общата стойност на активите, респективно на собствения капитал на дружеството, вследствие влияние на различни фактори и основно засилващата се икономическа активност, както по отношение на експлоатацията, така и на инвестиционната му дейност.

И през 2018г. продължава същественото повишение в стойността на нетекущите активи на дружеството в частта на дългосрочните финансови активи. През 2018год. дружеството придоби сграда, част от основното тяло на хотел "Черно море", на стойност 1 400 хил.лв. Увеличението в стойността на текущите активи от друга страна е резултат от инвестиционната дейност по приключването на ремонта на 1-4 етажи и предоставяне аванси за реконструкция и модернизация на етажи 11 – 14, които ще завърши през 2019год. По отношение на търговските други вземания към 31.12.2018год. е направена обезценка на вземане от клиент в размер на 8 хил.лв., за което са предприети действия по събирането му.

Увеличението в стойността на текущите пасиви на дружеството се дължи основно на нарастване размер на задължения към мажоритарния собственик на капитала Ем Ви Еф Холдинг АД по закупени дялове на дъщерното дружество в размер на 1 400 хил.лв. и получен заем / вкл. лихви/ за инвестиционна дейност – 1 306 хил.лв. Увеличение се наблюдава и в стойността на получените от дружеството аванси и гаранции / с 92 хил. лв. спрямо края на 2017г./, които от своя страна носят минимален риск от настъпване на незабавна изискуемост, тъй като възстановяването им се дължи само при определени необичайни условия като анулиране на резервации или предсрочно прекратяване на наемни договори и то само в хипотеза, в която всички нарасещи задължения на съответния контрагент към дружеството са погасени.

Резултати от дейността

Показатели	2018г.		2017г.	
	хил.лв.		хил.лв.	
Приходи от дейността	4 755		4 168	
Разходи за дейността	(4 562)		(3 852)	
Печалба/ (загуба) от дейността	193		316	
Финансови приходи/ (разходи)	32		15	
Фин. резултат преди облагане	217		329	
Приходи/ (разходи) за данъци	(24)		(32)	

През финансовата година, завършваща на 31 декември 2018г. дружеството успява да генерира положителен резултат от дейността си, счетоводна печалба в размер на 217 хил. лв. Печалбата след данъчно облагане възлиза на 193 хил. лв. Подължава повишението в общия размер на приходите от дейността /с 14% спрямо 2017г./, така и нарастването на извършените през периода разходи /с 18% спрямо 2017г./ За разлика от предходния период през 2018г. темпът на нарастване на разходите вече е изпреварващ спрямо този, с който нарастват приходите от дейността, което е причина за по-лошия финансов резултат.

Така оформящата се положителна тенденция обаче все още не води до съществено повишение на ефективността на общите разходи за дейността, т.е. на способността им да генерират приходи, която е на равнище от 1.04 лв. приходи на единица извършени разходи през 2018г., спрямо 1.08 лв. генерирани приходи на 1 лв изразходвани средства през 2017г. Това сравнително ниско равнище на показателя за ефективност, характеризиращ дейността на дружеството през последните два отчетни периода в никакъв случай не може да бъде отадено на неефективно разходване на разполагаемите финансови и материални ресурси. Извън закономерното увеличение на преките оперативни разходи, чийто размер е непосредствено свързан с обема на реализираните приходи, като съотношението между тях се запазва относително постоянно /разходи за ел. енергия, вода, хигиенни материали и консумативи, хранителни продукти, текуща поддръжка и ремонт на наличните активи, пране, комиссионни услуги, свързани с нарастващия дял на интернет продажбите и др./, през разглеждания отчетен период, както и през 2017г. дружеството е увеличило значително и обема на непреките си разходи, свързани с осъществяването от него дейности по реконструкция и модернизация на материалната база, които се очаква да доведат до по-висока възвръщаемост на вложените средства в средносрочна и дългосрочна перспектива.

Тези изводи се потвърждават и от представената по-долу съпоставка между структурата на приходите и разходите през отделните периоди (представена чрез относителните дялове на отделните пера в общата сума на приходите/ разходите), която илюстрира наличието на една стабилна положителна тенденция на развитие, както в обема, така и в структурата на дейността на дружеството през годините.

Структура на приходите

	2018г.		2017г.
Приходи от наеми	614	13	705
Приходи от ношувки	3 404	71	2 800
Приходи от конферентни зали	127	3	115
		%	хил.лв.
		%	

Наблюдава се значително повишение в стойността на реализираните приходи от почти всички дейности. Същевременно в съотношението между отделните пера продължава да се очертава тенденция към увеличаване дела на приходите от нощувки и хранене, за сметка на тези от наемни и конферентни зали. Това е индикация за повишаване на производителността и ефективността на използване на наличните ресурси.

Структура на приходите			
	2018г.	2017г.	
Приходи от паркинг	185	4	4
Приходи от допълнителни туристически услуги	38	1	1
Приходи от продажба на кухненска продукция и напитки	306	6	6
Други приходи	81	2	2
Всичко приходи от дейността	4 755	100	4 168
Финансови приходи	20	-	28
Всичко приходи от дейността	4 775	100	4 196
			100

Структура на разходите			
	2018г.	2017г.	
Разходи за материали	1 545	34	33
Разходи за външни услуги	1 310	29	26
Разходи за персонала	1 095	24	25
Разходи за амортизации	439	9	10
Разходи за данъци	69	1	2
Разходи за провизии	13	-	1
Отчетна стойност на продадените стоки	43	1	1
Други разходи	12	-	-
Всичко разходи за дейността	4 526	98	3 852
Финансови разходи	32	1	15
Разходи за данъци от печалбата	24	1	32
Всичко разходи	4 582	100	3 899
			100

Последвайки съотношението на разходите по икономически елементи, свързани с дейността на дружеството през разглежданите периоди не се наблюдават съществени разлики в структурно отношение. Подобно на приходите от дейността, налице е повишение в стойността на повечето пера на разходите. При по-детайлен преглед на структурата на разходите сечита, че перата, съставляващи част от разходите за материали и външни услуги от вида на т. нар. преки разходи на практика бележат логично повишение спрямо равнищата си от 2017г., тъй като техния обем е непосредствено свързан с обема на приходите от продажби. Такава са например разходите за ел.енергия, вода, консумативи, пране, комисионни услуги и разходите за абонаментна поддръжка на активи. Основна причина за увеличение на разходите за материали и външни услуги в стойностно изражение е значително увеличеният обем на извършените от дружеството през периода непреки разходи, свързани с ремонт на сградата на Интерхотел "Черно Море" и други активи, тъй като през 2018г. дружеството е насочило дейността си по модернизация на материалната си база и към цялостна поетапна реконструкция на отделните обекти с цел постигането на един по-устойчив ръст на нормата на възвръщаемост от експлоатацията на активите си в дългосрочен план.

Разходите за персонала са запазили равнището си спрямо 2017год. Този факт не се дължи на опит на ръководството за замразяване на разходите за труд, а е в следствие на увеличението на възнагражданията на работещите по трудови договори за сметка на замразяване на възнагражданията на съвета на директорите спрямо предходната година.

3.2. Основни финансови показатели

Анализ на рентабилността

Рентабилността характеризира способността на компанията да генерира печалба. При определянето и могат да се използват различни показатели за печалба в зависимост от интересите на потребителя на информацията – брутната печалба, печалбата от дейността, печалбата преди или след данъчно облагане. При наличието на съществени различия в структурата на приходите и разходите през различните периоди най-подходящо е да се използва нормата на печалбата от дейността (оперативната печалба) или на печалбата след данъчно облагане (нетната печалба).

	2018г.	2017г.
Приходи от дейността	4 755	4 196
Печалба преди разходи за лихви, данъци, амортизации и обезценки	668	731
Печалба/(загуба) от дейността	249	344

Показатели	2018г.	2017г.
Общо активи	7 540	5 965
Нетни активи = Собствен капитал (Акционерен капитал + резерви)	4 232	4 038
Оборотен капитал (Текущи активи – Текущи пасиви)	(2 363)	(1 285)
Печалба преди разходи за лихви, данъци	668	731

Нормата на печалба илюстрира рентабилността на компанията като показва каква сума на печалбата се пада на единица реализирани приходи. И през двата разглеждани периода печалбата се пада на единица реализирани приходи, както от оперативната си дейност, така и на нетна база, което е индикация, че не е налице отклонение от изискването за поддържане на капитала. Това се дължи на едновременното увеличение в обема, както на реализираните приходи, които изпреварват извършените от дружеството оперативни разходи, което съответно води и до промяна в съотношението финансов резултат – приходи.

Показателът за норма на печалба преди разходи за лихви, данъци, амортизации и обезценки е използван, за да се даде информация за рентабилността на дружеството от оперативната му дейност в парично изражение, без да се отчита влиянието на амортизационната му политика или размера и цената на външното финансиране. Тъй като структурата на приходите и разходите на дружеството през двата съпоставими периода не се запазва постоянна, защото са използвани заемни средства за финансиране на дейността си, се наблюдават колебания в промените на различните показатели за норма на печалба по години. Намалението с 3 стотинка на нормата на печалба преди данъци и нетната норма на печалба /след данъчно облагане/ се дължи на повишение в процентно съотношение през 2018г. на разходите, участващи при изчисляването на тези коефициенти /финансови разходи, данъци от печалбата и амортизации/.

Един по-задълбочен анализ на рентабилността чрез комбиниране на информация от отчета за приходите и разходите и счетоводния баланс потвърждава направените до тук изводи за финансовото състояние на дружеството, като очертава и някои допълнителни насоки за неговото развитие, изхождайки от промените във възвращаемостта на направените инвестиции и ангажирания капитал.

Финансов резултат преди данъци	217	329
Нетна печалба / (загуба)	193	294
НП / норма на печалбата /	0.14	0.17
НПД	0.05	0.08
НПсД (ННП)	0.04	0.07

Норма на възвръщаемост

2018г. 2017г.

от общите активи (НВОА)

0.09

0.12

от нетните активи (НВНА)

0.16

0.18

от оборотния капитал (НВОК)

(0.28)

(0.57)

Показателите за възвръщаемост от общите и нетните активи на дружеството бележат минимално намаляване спрямо стойностите им от предходния отчетен период. Нормата на възвръщаемост от оборотния капитал намалява значително, което е следствие от увеличаване стойността на текущите пасиви. При задълбочен анализ на причините за това намаляване може да се направи извод, че това не води до съществени проблеми за дружеството.

Анализ на ликвидността / краткосрочното финансово състояние /

До настоящия момент дружеството финансира дейността си изключително със собствени ресурси, като регистрира много добри показатели на платежоспособност, както в краткосрочен, така и в дългосрочен план. Ликвидността характеризира краткосрочната финансова жизнеспособност на компанията като ключът към нея е размера на поддържания оборотен капитал / нетните текущи активи / към всеки един момент.

През изминалия отчетен период дружеството поддържа оборотния си капитал в стойностно изражение спрямо равнищата от края на 2017г. поради увеличението на текущите си пасиви, в частта на задълженията по закупени дялове на дъщерно предприятие и получени заемни средства от дружеството, собственик на акциите. Съответно и показателите, характеризирателни за способността му да посреще текущите си задължения бележат спад спрямо равнищата си от края на предходната година, но въпреки това за дружеството не съществува реален риск от загуба на ликвидност.

Показатели	2018г.	2017г.
Материални запаси	40	34
Краткосрочни вземания	545	317
Парични средства и еквиваленти	299	291
Ликвидни активи	844	608
Всичко текущи активи	884	642
Текущи пасиви	3 308	1 927
Оборотен капитал (Текущи активи – Текущи пасиви)	(2 363)	(1 285)

Коефициенти за ликвидност	Коефициент (ТК)		
	Коефициент за (бъра) ликвидност (КЛ)	Коефициент за незабавна ликвидност (КНЛ)	
2018г.	2017г.	2018г.	2017г.
0.27	0.33	0.09	0.15
0.25	0.31		

Понижението на оборотния капитал се дължи основно на увеличението в стойността на текущите пасиви, то и спадът на различните показатели, определящи скоростта, с която дружеството би могло да погаси текущите си задължения е пропорционален спрямо стойностите им към края на отчетен период. Понижението в стойността на коефициента за незабавна ликвидност, който се определя на база единствено на наличните парични средства е намалял значително, т.к. наличните парични средства в абсолютна стойност изостават от ръста на привлечените средства.

След регистрирания спад на показателите му за ликвидност дружеството все още се отличава с добрата си платёжоспособност в средносрочен план, като не би следвало да изпита затруднения да посреще текущите си задължения, особено имайки предвид, че голяма част от тях / 2 706 хил.лв / са под формата на задължения към мажоритарния собственик на капитала / обезпечено с дялове в дъщерно дружество/, и начислени провизии за неизползвани от персонала отпуски, при които хипотезата за едновременно настъпване на незабавна изискуемост е почти невъзможна.

Капиталова адекватност / дългосрочна платёжоспособност /

Информацията от финансовите отчети на дружеството за последните две години показва, че поне до момента то не изпитва недостиг от финансови ресурси за осъществяване на дейността си и по-нататъшно изпълнение на инвестиционната си програма.

Връзката между дълг и собствен капитал се нарича задължнялост или ливъридж. Тъй като към момента дружеството почти не използва външни финансови източници, т.е. финансира се основно от акционерите си, то може да бъде определено като компания с ниска задължнялост.

Показатели	2018г.	2017г.
Общи активи	7 540	5 965
Дългосрочни заеми	-	-
Текущи пасиви	3 308	1 927
Собствен капитал (Средства на акционерите)	4 232	4 038

Изменения в стойностите на активите, пасивите и собствения капитал на дружеството водят до запазване на показателите му за задължнялост с малка промяна спрямо предходния отчетен

период (видно от долната таблица). Следователно то не би следвало да очаква затруднения във връзка с дългосрочната си платекоспособност.

Задълженост	2018г.		2017г.	
	финансов ливъридж (дълг/ собствен капитал)	коэффициент на дълг (дълг/ активи)	коэф. на финансова автономност	
	0.8	0.4	1.3	2.1
			0.3	
			0.5	

Коэффициенти на дългa близки до нула показват, че дружеството все още финансира значително по-голяма част от капитала и активите си със собствени средства, което към момента го характеризира като достатъчно капиталово адекватно и автономно спрямо финансовата среда, в която функционира. Високите стойности на коэффициента на финансова автономност / относителния дял на собствен капитал в целия капитал/ показват, че всички пасиви са покрити със собствени средства на предприятието.

IV. ОТГОВОРНОСТИ НА РЪКОВОДСТВОТО

Ръководството на дружеството потвърждава, че е прилагало последователно адекватна счетоводна политика. Ръководството е отговорно за коректното водене на счетоводните регистри, за целесъобразното управление на активите и за предприемането на необходимите мерки за избягването и откриването на евентуални злоупотреби и други нередности.

Не е имало нередности, в които да са участвали ръководители и служители, иращи значителна роля в системата на вътрешния контрол или нередности, които могат да бъдат съществени по отношение на счетоводния отчет;

Всички фактури и други отчетни документи, свързани с осъществяваните сделки са надлежно осчетоводени и са намерили отражение в счетоводния отчет;

Ръководителят на дружеството се е съобразявал с всички аспекти на договорите, които е сключил и съзнава, че незначителното и несъобразяването с правната уредба би се отразило съществено върху счетоводния отчет;

1.ИНФОРМАЦИЯ, ОТНОСНО ВЪЗАГРАЖДЕНИЯТА НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА „ЧЕРНО МОРЕ ХОТЕЛ МЕНИДЖЪНТ“ АД:

Размерът на постоянните възнаграждения на членовете на Съвета на директорите се определя съобразно Политика на възнагражденията на дружеството, приетата на проведеното на 19.08.2016г. общото събрание на акционерите .

2.ИНФОРМАЦИЯ, ОТНОСНО ПРИДОБИВАНЕ И ПРИТЕЖАВАНЕТО НА АКЦИИ НА ДРУЖЕСТВОТО ОТ ЧЛЕНОВЕ НА РЪКОВОДСТВОТО

Акционерното дружество е със 100% частно участие и към 31.12.2017 г. капитала на дружеството е

500 000 лв./петстотин хиляди лева/, разпределен в 500 000 /петстотин хиляди/ броя безименни акции, всяка една от които с номинална стойност от 1 /един/ лв. към края на 2018 г. членовете на Съвета на директорите не притежават акции на дружеството. Правата на членовете на Съвета на директорите да придобиват акции и облигации на дружеството са като на всеки един акционер.

3. ИНФОРМАЦИЯ, ОТНОСНО БРОЯ И ОБРАЗОВАНИЕТО НА ПЕРСОНАЛА

„Успехът на всяка организация се гради от много хора, върещи и работещи в името на една кауза.“ В нашия случай, всеки един служител представлява хотела във всеки един момент. Ако има повече усмихнати служители, ще има и повече доволни гости!...”

Ние знаем, че страстта към хотелерската индустрия и желанието да се обслужват гости остават основно изискване за всеки хотелер. Защото независимо от това каква е подготовката му, ако човек не обслужва гостите с желание, той не е подходящ за хотелерската професия. За това провежданата кадрова политика в Дружеството продължава да е насочена към създаване на ефективна организация на труда и използване на работната сила. Ръководството утвърди процедири, които непрекъснато усъвършенства и развива като усилията му са насочени към формиране на екип от професионалисти, с които да се обслужва бизнеса. Вниманието е насочено към осигуряване на висококвалифициран персонал, избран при покриване на определени критерии, което в съчетание с добрите условия на труд, които се предоставят гарантират силен резултат за качеството на предлаганите услуги. Разработена е програма за подобряване качеството на услугите и въвеждането на вътрешно-фирмени стандарти, съгласувани с най-добрите европейски практики, системно обучение, квалификация и мотивация на персонала.

2014г.	2015г.	2016г.	2017г.	2018г.
Средно списъчен брой лица	Средно списъчен брой лица	Средно списъчен брой лица	Средно списъчен брой лица	Средно списъчен брой лица
60	66	67	85	83

Водещ приоритет за нас и през тази година беше производителността на труда и запазване на специалистите.

4. ИНФОРМАЦИЯ, ОТНОСНО ПЛАНИРАНАТА СТОПАНСКА ПОЛИТИКА НА ДРУЖЕСТВОТО ПРЕЗ 2019 Г.

От отчетените резултати се вижда, че провежданата икономическа политика на мениджърския екип, в резултат на неговата ангажираност с проблемите на дружеството, дава добри резултати.

Първостепенна задача и през 2019 година ще бъде запазване на основните и разширяване на присъствието на новите пазари. Това ще изисква от нас да предложим добри цени, високо качество на услугите. Планираме сериозен ръст на инвестициите, които да доведат до въвеждането на по-качествени услуги и по-добро заплащане на заетите лица. За това, основните акценти в работата на дружеството продължават да са в следните направления:

4.1. Поетапно обновяване и усъвършенстване на материалната база на хотела чрез реконструкция и модернизация на съществуващата база.

4.2. Осъществяване на гъвкава и ефективна ценова политика на външния и вътрешния пазар, с цел повишаване на конкурентоспособността на дружеството.

4.3. Разработване на нови клиенти, увеличаване на продажбите и пазарния дял, достигане на висока ефективност и пълна възвръщаемост на инвестициите. Основната насока и акценти в работата на дружеството продължават да бъдат насочени към развитие на конкурентния туризъм чрез рационалното опериране и използване конкурентните предимства на хотела.

4.4. През 2018 година онлайн маркетингът в хотелерството беше в своя разцвет, а социалните мрежи заеха важно място за връзка с клиентите. Ние осъзнаваме нуждата да присъстваме в интернет и да изградим стабилно онлайн присъствие. За да сме в крак с новостите, все по-голямо внимание и средства продължихме да насочваме именно към дигиталния свят и неговите различни форми и измерения – изграждане на ефективна стратегия за маркетинг в социалните мрежи, изготвяне на интерактивните виртуални турове, а стратегиите за онлайн маркетинг ще включват все повече усилия за увеличаване на резервациите без посредник.

V. Важни събития, настъпили след датата на съставяне на финансовия отчет

Не са настъпили важни събития в дейността на дружеството между датата на годишния финансов отчет /31 декември 2018г./ и датата на настоящия доклад, които да повлияват резултатите за изминалия отчетен период.

VI. Действия в областта на научно-изследователската и развойната дейност

През отчетната 2018г. в дружеството не е осъществявана научно-изследователска и развойна дейност.

В заключението ръководството потвърждава, че е действало съобразно своите отговорности и финансови отчети е изготвен в пълно съответствие с Националните стандарти за финансови отчети на малки и средни предприятия. Ръководството също така потвърждава, че при изготвяне на настоящия доклад е представлявало външно и честно разпитане и резултатите от дейността на предприятието за изминалия период, както и неговото състояние и основните рускове, пред които е изправено. Ръководството е одобрило за издаване Годишния доклад за дейността на "Черно Море Хотел Менджмънт" АД през периода 01.01.2018 г. - 31.12.2018 г. и финансови отчет за 2018г.

Иван Иванов:
Изпълнител "Черно море хотел менджмънт" АД